



**LAUREA**  
AMMATTIKORKEAKOULU

*Uuden edellä*

# Lainakatto ensiasunnon ostajan näkökulmas- ta

Luoto, Nico

2016 Leppävaara

Laurea-ammattikorkeakoulu  
Laurea Leppävaara

## Lainakatto ensiasunnon ostajan näkökulmasta

Luoto, Nico  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Opinnäytetyö  
Maaliskuu, 2016

Luoto, Nico

### Lainakatto ensiasunnon ostajan näkökulmasta

Vuosi	2016	Sivumäärä	24
-------	------	-----------	----

Opinnäytetyön tarkoituksena on tutkia miten heinäkuussa 2016 voimaan tuleva lainakatto vaikuttaa pääkaupunkiseudulla ensiasunnon ostamista suunnitteleviin nuoriin. Työssä haastatettiin kahta eri ryhmää: asunnonhankintaa suunnittelevia sekä kahden pääkaupunkiseudulla toimivan pankin edustajia. Opinnäytetyössä kiinnitettiin myös huomiota lainakaton epäsuoriin vaikutuksiin.

Tutkimuksen teoriaosa käsitteli asuntokaupan nykytilannetta Suomessa, kotitalouksien tämän hetkistä taloudellista tilaa, sekä asuntoluottoihin liittyvää sääntelyä. Teoriaosa käsitteli myös sitä miten Suomessa tällä hetkellä tuetaan omistusasumista ja lainanottoa erilaisin verokannustimin. Teoriaosassa tutustuttiin myös Euroopan komission ja IMF:n antamiin raportteihin Suomen talouden tilasta ja riskeihin joita he näkevät maassamme.

Tutkimus toteutettiin laadullisena eli kvalitatiivisena tutkimuksena. Tutkimuksessa tarvittu aineisto kerättiin yksilöhaastatteluina syksyllä 2015. Haastattelutapana toimi teemahaastattelu, jossa haastattelu ei etene tarkkojen ennalta laadittujen kysymysten mukaisesti, teemat ovat kuitenkin kaikille haastateltaville samat. Haastatteluiden jälkeen aineisto kerättiin yhteen ja sen perusteella tehtiin analyysi.

Tutkimuksen tulokset olivat suurilta osin yhtäläiset ja tuloksista selvisi että asunnon hankintaa suunnittelevat eivät vielä toistaiseksi tunne lainakattoa, muuta kuin nimeltä ja eivät tiedä miten se heihin tulee käytännössä vaikuttamaan. Tutkimuksessa selvitettiin myös pankkien suhtautumista ensiasunnon ostajiin. Pankkien edustajat eivät olleet lainakatto myönteisiä ja he näkivät siinä joitakin ongelmakohtia mihin ei ole lakia säädettäessä kiinnitetty huomiota. Tulevaisuudessa lainakatosta pitäisikin tiedottaa nykyistä paremmin ja tehdä asuntosäästämisestä nuorille houkuttelevampaa, esimerkiksi ASP-tilin ehtoja löysentämällä.

Luoto, Nico

**Effects of loan ceiling on first time home buyers**

Year	2016	Pages	24
------	------	-------	----

---

The main purpose of this thesis project is to examine how the loan ceiling would affect first time home buyers in the metropolitan area. Two different groups were interviewed for the study first time home buyers and representatives of two Finnish banks. The thesis also paid attention to the indirect effects of the loan ceiling.

The theoretical section deals with the current situation in the housing market in Finland, the financial circumstances of typical households at this time, and the regulations concerning residential mortgage loans. This section also addresses the way that Finland is currently supporting homeownership and borrowing through various tax incentives. Attention is also paid to reports by the European Commission and the IMF on the Finnish economy and the risks they see in Finland.

The study was conducted as a qualitative study. The required data for the study was collected through one-to-one theme interviews, which were held in autumn of 2015. A theme interview does not progress according to precise pre-established questions; the themes, however, are the same for all those who are interviewed. After the interviews, the data was subjected to analysis.

The results of the study were largely consistent, and showed that the people who are planning to buy a house in near future are not familiar with the loan ceiling other than by name. They also do not know how the loan ceiling will affect them in the house buying process. The study examined the banks' attitude towards first-time home buyers. Representatives of the banks saw that there are some problems with the loan ceiling that are not fully acknowledged with the ceiling legislation. In the future people should be better informed of the loan ceiling and saving for first home should be made more attractive for young people, for example by loosening the terms of the ASP account saving.

Keywords loan ceiling, home buyers, regulation, housing loan

## Sisällys

1	Johdanto .....	6
2	Asuntokauppa Suomessa .....	7
	2.1.1 Ensiasunnon ostaminen.....	7
	2.1.2 ASP-korkotukilaina .....	8
	2.2 Pankit ja valvonta .....	8
	2.3 Kotitalouksien velkaantuneisuus .....	9
3	Lainakatto ja taustat .....	10
	3.1 Lainakaton oletetut vaikutukset.....	11
	3.2 Kokemukset lainakatosta muualla.....	11
	3.3 Lainakaton epäsuorat vaikutukset .....	13
4	Haastattelut.....	15
	4.1 Tutkimuksen tavoitteet .....	16
	4.2 Asunnonostajien haastattelut .....	16
	4.3 Haastattelun tulokset pankit.....	18
5	Yhteenveto .....	21
	Lähteet .....	23
	Kuvat .....	24

## 1 Johdanto

Asuntolainojen enimmäisluototussuhde eli niin kutsuttu lainakatto on makrovakausväline. Makrovakauspolitiikalla tarkoitetaan toimenpiteitä joiden ensisijaisena tarkoituksena on turvata hintavakaus, pyrkiä pienentämään rahoituskriisien todennäköisyyttä ja vaikutuksia rahojärjestelmään sekä kokonaistalouteen. Näitä riskejä on alettu tutkimaan tarkemmin viime vuosien voimakkaiden finanssikriisien vuoksi ja niistä on opittu tunnistamaan ilmiöitä, jotka ovat usein johtaneet rahoituskriiseihin. Tällaisia ovat esimerkiksi luotonannon ja velkaantuneisuuden voimakas kasvu tai erilaisten omaisuusserien kuten osake- tai asuntovarallisuuden yliarvostus.

Vaikka lainakatossa lainsäädäntö koskeekin pankkeja ja se on tarkoitettu hillitsemään asuntokuplan syntymistä sen vaikutukset ovat voimakkaita ja kohdistuvat myös pankkien lisäksi yksityishenkilöihin. Tämän vuoksi aihe on saanut paljon näkyvyyttä ja arvostelua mediassa niin puolesta kuin vastaankin. Opinnäytetyön tavoitteena on kuvata mitä lainakatolla tarkoitetaan? Miksi sellaista suunnitellaan? Miten se vaikuttaisi tavallisiin asunnon ostajiin pääkaupunkiseudulla? Ja miten asunnonostajat ovat varautuneet tulevaan lainakattoon? Työssä tullaan haastattelemaan pääkaupunkiseudulla asuvia ja oman asunnon hankintaa suunnittelevia henkilöitä. Haastattelut toteutetaan teemahaastatteluin ja niissä on tarkoitus selvittää asunnon hankintaa suunnittelevien ajatuksia lainakatosta sekä siitä miten he ovat varautuneet uuden lainsäädännön voimaantuloon.

## 2 Asuntokauppa Suomessa

Oman asunnon ostaminen on useimmille suomalaisille elämänsä suurin taloudellinen päätös. Asunnon ostajan onkin tärkeää valita asumismuotonsa tarkoin omien mieltymyksien ja taloudellisten realiteettien mukaan. Asumismuotoja on monia kuten: osakehuoneisto, kiinteistö, osaomistus tai asumisoikeusasunto. Asumismuoto vaikuttaa asunnonostajan velvollisuuksiin ennen kaupantekoa ja kaupanteon jälkeen. Minkä tahansa asumismuodon asunnonostaja valitseekin, siitä ei yleensä selviä ilman asuntolainaa. Asuntolainan ottaminen on hyvin pitkä ja suuri taloudellinen sitoumus, joten on syytä arvioida oma maksukykyensä hyvin tarkkaan. Asunnon kauppahinnan lisäksi asunnonostajan on otettava muita kuluja huomioon, kuten muutto ja mahdolliset remonttikustannukset sekä varainsiirtovero. Varainsiirtovero on asunto-osakkeen ostajilta kaksi prosenttia asunnon velattomasta hinnasta ja kiinteistön, eli omakotitalon kohdalla neljä prosenttia kiinteistön hinnasta (Kuluttajavirasto 2014).

### 2.1.1 Ensiasunnon ostaminen

Asunnon ostamista tuetaan Suomessa erilaisin kannustimin. Tällaisia ovat esimerkiksi se että osan asuntolainan koroista saa vähentää verotuksessa. Korkojen vähentämisessä on eroja sen mukaan, minkälaisessa käytössä olevasta asunnon lainasta on kyse. Asuntovelan korot voidaan vähentää silloin, kun laina kohdistuu vakituiseen asunnon hankkimiseen tai korjaamiseen.

- vuoteen 2011 asti asuntolainan korot vähennettiin 100 %
- vuonna 2012 asuntolainan korkoja sai vähentää 85 %
- vuonna 2013 vähennysoikeus oli 80 % koroista
- vuonna 2014 vähennysoikeus oli 75 % koroista
- vuonna 2015 vähennysoikeus oli 65 % koroista
- vuonna 2016 vähennysoikeus on 55 % koroista

Ensiasunnon ostaja saa muutamia etuja verrattuna muihin asunnonostajiin. Ensiasunnon ostajan ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, mikäli henkilö on alle 40-vuotias ja hän ei ole aikaisemmin omistanut 50 % kiinteistöstä tai asunto-osakkeesta. Ostettavan asunnon täytyy tulla asunnon ostajan omaan käyttöön ja siihen on muutettava kuuden kuukauden sisällä asunnon ostamisesta. Ensiasunnon ostaja voi saada myös lainalleen valtion takauksen. Valtion takausta ei rajoiteta tulo tai varallisuusrajoin. Takaus myönnetään pankissa myönteisen lainapäätöksen yhteydessä ja sitä ei tarvitse erikseen hakea. Takauksen myöntämiseksi riittää että asunnonostaja ja pankki sopivat asiasta keskenään.

Valtiontakaus on tarkoitettu tilanteisiin, jossa asunnonostajan oma varallisuus ei riitä täysin kaikkiin takauksiin. Ensisijaisena vakuutena asuntolainassa toimii ostettava asunto, mutta jos tulisi sellainen tilanne että lainanottaja ei kykene selviämään lainan takaisinmaksusta ja

asunnonarvo ei riitä kattamaan pankin saatavia, on valtio velvollinen suorittamaan takauksen pankille. Valtiontakausta on mahdollista saada lainalle joka on enintään 85 prosenttia asunto-osakkeen, kiinteistön tai omakotitalon rakentamisen arvioiduista kustannuksista. Asunnon ostajan oma rahoitettava osuus tulee siis olla ainakin 15 prosenttia ostettavan asunnon hinnasta. Valtiontakauksen osuus on enimmillään 20 prosenttia asuntolainasta, mutta maksimissaan 50 000 euroa asuntoa kohden. Laina-ajan osalta valtio asettaa maksimi asunto-laina-ajan takaamissaan lainoissa 25 vuoteen. Täysin ilmaiseksi valtio ei kuitenkaan tarjoa lainatakausta vaan perii siitä 2,5 prosentin takausmaksun. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä että asunnonostaja voi halutessaan ostaa itselleen valtiolta takauksen asuntolainalleen, jos hänellä ei ole riittäviä vakuuksia itsellään (Verohallinto 2014).

### 2.1.2 ASP-korkotukilaina

ASP-korkotukilaina on pankin myöntämä asuntolaina ensiasunnonostajalle. ASP-lainaa otettaessa asunnonostajalla on kuitenkin täytynyt olla vähintään kaksi vuotta säästämistä ASP-tilille. ASP-tilille kerättyjen säästöjen turvin pankki myöntää ensiasunnonostajalle lainaa tavallista edullisemmin ehdoin. Pankki on jo nähnyt että asunnonostaja on osoittanut luottamusta kun se on pystynyt säästämään vähintään kahdeksan vuosineljännestä säännöllisesti rahaa ASP-tilille. Asunnonostajalle tästä on myös hyötyä siitäkin näkökulmasta että pankit ovat velvoitettuja maksamaan ASP-tilille poikkeuksellisen korkeaa korkoa. ASP-tilille maksetaan vuosittain yhden prosentin verovapaata talletuskorkoa ja sen lisäksi asuntoa ostettaessa neljän prosentin lisäkoron tilin avausvuodelta ja viideltä seuraavalta vuodelta 1.9.2009 alkaen. ASP-korkotukilainan enimmäisaika on 25 vuotta. Ensimmäisen 10 vuoden ajan valtio maksaa osa ASP-korkotukilainan koroista. Korkotukea maksetaan 70 prosenttia lainasta perittävästä korosta, niiltä osin joka ylittää 3,8 prosenttia jäljellä olevasta lainapääomasta. ASP-korkotukilainan maksimimäärä on 90 prosenttia asunnon hinnasta. Yleensä lainan enimmäismäärä riippuu kuitenkin asumiskunnasta. ASP-korkotukilainan maksimimäärä on Helsingissä 180 000 euroa, Espoossa, Kauniaisissa ja Vantaalla 145 000 euroa ja muualla Suomessa 115 000 euroa. (Nordea 2015)

## 2.2 Pankit ja valvonta

Suomessa Finanssivalvonta on suositellut vuodesta 2010 lähtien pankkeja suhtautumaan pidättyväisesti yli 90 prosentin luototusasteisiin henkilöasiakkaiden asuntolainoissa. Finanssivalvonnan mukaan pankkien tulisi arvioida yhdessä asiakkaan kanssa maksukyky ja vakuudet niiden asuntolainojen osalta joissa luototusaste ylittää 90 prosenttia, sekä tehdä lainapäätös tavallista korkeammalla päättäjätasolla. Tällä hetkellä pankkien enimmäisluokitus astetta yksittäisen asuntolainan osalta ei vielä säännellä, edellä mainittu Finanssivalvonnan ohjeistus ei ole vielä pankkeja sitova laki. Pankki voi siis halutessaan antaa lainaa yli 100 prosenttia

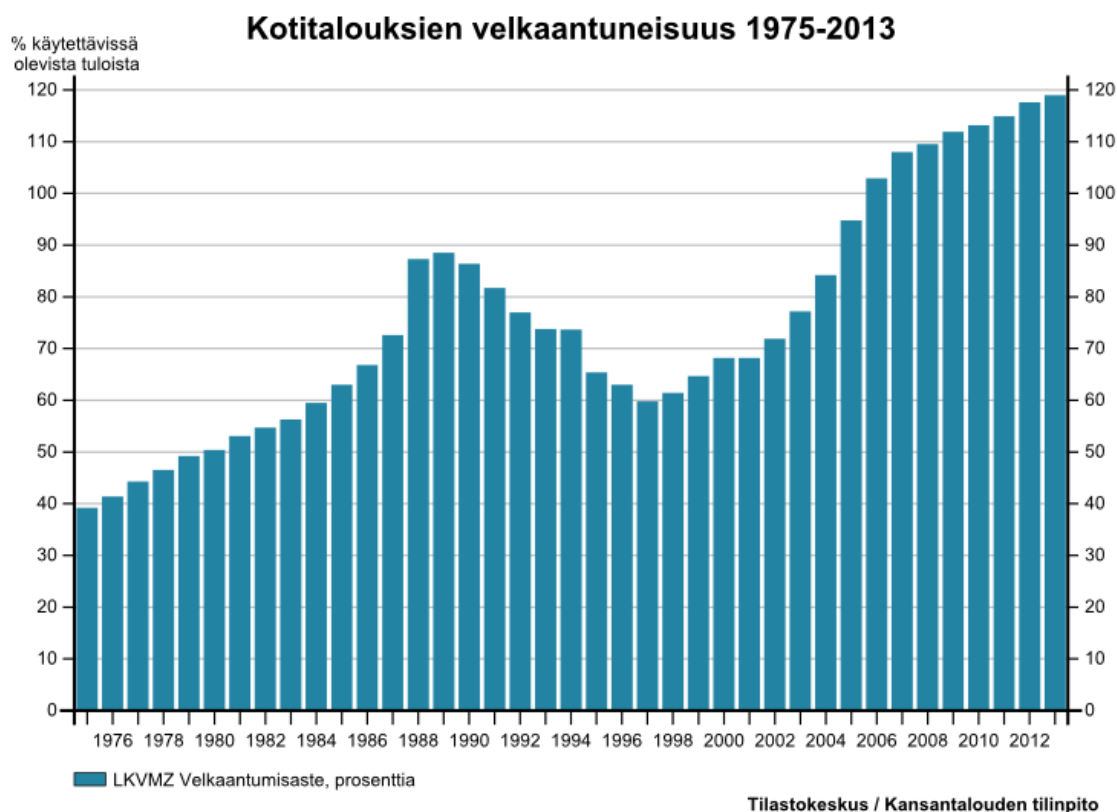


rahoitettavan kohteen arvosta, esimerkiksi asuntolaina ja siihen lisäksi remonttilainaa. Tämä on kuitenkin erittäin harvinaista nykyään, mutta mahdollista jos pankki arvioi asiakkaan maksukyvyyn tarpeeksi hyväksi ja lainoitettavan kohteen turvalliseksi. (Finanssivalvonta 2011a).

Pankkeihin kohdistuu jo tällä hetkellä vakavaraisuusvaatimuksia, ja pankkien toimintaa säätelee luottolaitoslaki. Luottolaitoslakia on uudistettu vuonna 2014 ja uusi lainsäädäntö on tullut pääosin voimaan 15.8.2014. Uudella lainsäädännöllä pannaan täytäntöön Euroopan unionin direktiivi ja asetus, jotka perustuvat pankkisääntelyn maailmanlaajuiseen kokonaisuudistukseen (niin kutsuttu Basel III -uudistus). Vuonna 2016 heinäkuun alussa voimaan astuva asuntolainojen lainakatto on osa tätä uudistusta. Lainakatto astuu voimaan vasta silloin, koska on koettu että lain voimaan saattamisessa tarvitaan pidempi siirtymäaika, jotta asuntomarkkinoille ei pääse syntymään häiriöitä. (Valtionvarainministeriö 2014)

### 2.3 Kotitalouksien velkaantuneisuus

Kotitalouksien velkaantumisaste oli vuoden 2013 lopussa 118,2 prosenttia. Velkaantumisaste on rahoitustilinpidon mukaisten lainojen suhde vuoden käytettävissä olevaan nettotuloon (Tilastokeskus 2014).



Kuva 1: Kotitalouksien velkaantuneisuus vuosina 1975-2013

Yllä oleva kuva havainnollistaa miten Suomalaisten velkaantuneisuus suhteessa tuloihin on lähes kolminkertaistunut viimeisen neljänkymmenen vuoden aikana. Suomalaisten velkaantuneisuus ei kuitenkaan jakaudu tasaisesti vaikka se onkin trendinmukaisesti noussut koko 2000-luvun. Suomen pankin mukaan huolestuttavaa on se että yli kymmenen prosenttia on niin kutsuttuja jättivelkaisia joiden velkaantuneisuus on yli 300 prosenttia suhteessa kotitalouden tuloihin. Velkaa on siis kolme kertaa niin paljon kuin kotitalous tienaa vuodessa. Kymmenen vuotta sitten vain neljällä prosentilla oli tällaisia määriä velkaa. Suomen Pankin johtokunnan varapuheenjohtaja Pentti Hakkarainen sanoo Taloussanomien haastattelussa, että kotitalouksien korkomenot eivät ole tällä hetkellä kovinkaan suuret, mutta tulevaisuudessa ongelmia voi tulla, koska suurin osa lainoista on sidottu vaihtuviin korkoihin. Se tarkoittaa lainanhoitokulujen nousua kun korot lähtevät nousuun (Tilastokeskus, kansantalouden tilinpito 2014).

### 3 Lainakatto ja taustat

Valtionvarainministeriön mukaan Lainakaton tarkoituksena on ehkäistä erityisesti asuntomarkkinoiden mahdollisesta ylikuumenemisesta aiheutuvia kokonaistaloudellisia riskejä. Lainakaton on siis tarkoitus toimia makrotalouden vakauttajana ja sitä on lakia säädettäessä lähestytty rahoitusmarkkinoiden toiminnan kautta. Ajatus lainakatosta on herännyt henkiin Kansainvälisen valuuttarahasto IMF:n vaikutuksen myötä. IMF arvioi raportissaan että Suomessa Finanssivalvonnan asettama suositus 90 prosentin enimmäisluokitusasteesta ei toimi yhtä hyvin kuin vastaavat pankkeja sitovat järjestelmät muissa pohjoismaissa. Lopputulema raportissa oli se että Finanssivalvonnan suositus pitäisi olla pankkeja sitova laki, jotta se auttaisi ehkäisemään Suomea koskevia riskejä asuntoluototuksessa. (Suomen Pankki, Rahoitusraportti 2013 ).

Euroopan komission raportissa koskien Suomen asuntojen hintoja ja kotitalouksien velkaantumista nähtiin samanlaisia huolenaiheita kuin IMF:n raportissa. Raportissa huomioitiin, että asuntojen hinnat ovat nousseet 84 prosenttia enemmän kuin kuluttajahinnat keskimäärin viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana. Aluksi velkaantuminen on ollut maltillisempaa Suomessa kuin muualla Euroopassa, mutta 2000-luvulla on tapahtunut raju nousu kotitalouksien velkaantuneisuudessa. Tästä huolimatta raportissa arvioidaan riski suomalaisten korkeasta velkaantuneisuudesta verrattain matalaksi. Raportissa huomioitiin kuitenkin se että Suomessa kannustetaan tällä hetkellä ottamaan isoja asuntovelkoja erilaisilla korkovähennyksillä ja ne nähtiin myös riskitekijänä tulevaisuudessa asuntokaupan mahdolliselle ylikuumenemiselle (European commission, Helena Marrez, Peter Pontuch 2013).

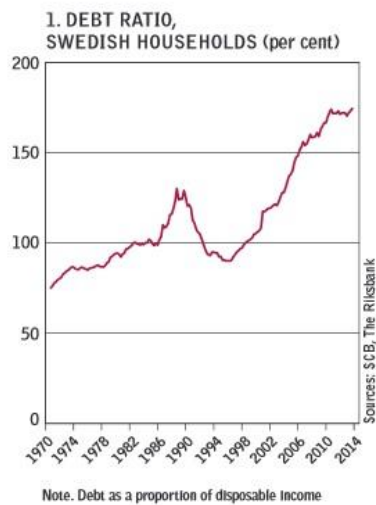
### 3.1 Lainakaton oletetut vaikutukset

Lainakaton odotetaan tuovan vakautta koko rahoitusjärjestelmään. Lainakaton voimaantumisen oletetaan vähentävän kokonaan velkarahalla ostettujen asuntojen hintakuplaa. Lainakaton käyttöönotto siis vähentäisi yksityisten kotitalouksien velanotto mahdollisuuksia. Jos kaikki halukkaat eivät pääse kilpailemaan samoista asunnoista velkarahalla, sen pitäisi vaikuttaa asuntoluottojen kokonaiskysyntään heikentävästi ja tätä myötä kotitalouksien velkaantuneisuuden positiivisesti. Tämä siis laskisi myös asuntojen kysyntää ja sillä oletetaan olevan laskeva vaikutus asuntojen hintatasoon. (Finanssialan keskusliitto 2013).

### 3.2 Kokemukset lainakatosta muualla

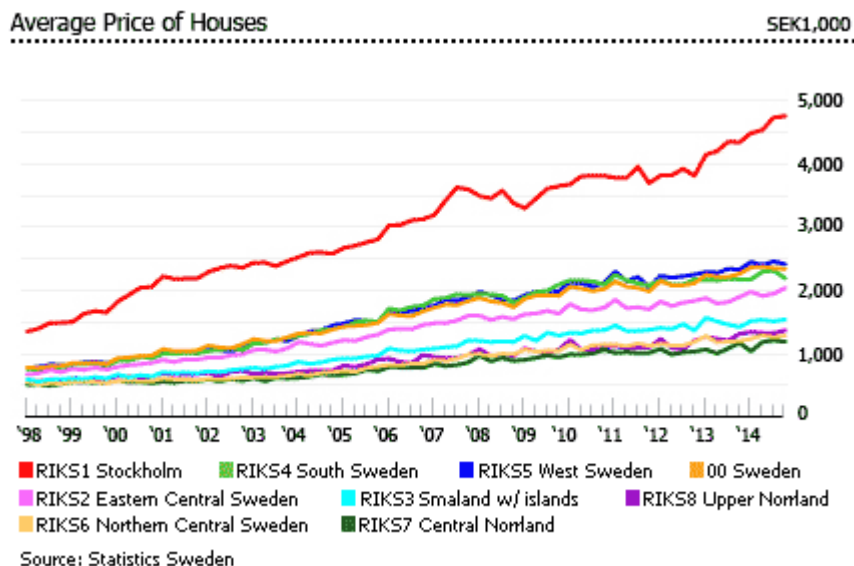
Naapurimaassamme Ruotsissa lainakatto on ollut voimassa vuodesta 2010. Ruotsissa lainakaton raja asettuu 85 prosenttiin. Tämä tarkoittaa sitä että asunnon ostajalla on oltava 15 prosenttia asunnon hinnasta omasta takaa ja lopuille 85 prosentille otetaan asuntolaina. Tässäkin on poikkeuksia sillä Ruotsissa pankit voivat myöntää asuntolainan lisäksi viiden prosentin lainan, jossa voi olla vakuutena jotakin muuta kuin ostettava asunto tai se voi olla myös kokonaan vakuudeton. Tässä lainassa on normaalia asuntolainaa korkeampi korko ja lyhyempi takaisinmaksuaika. Viiden prosentin osuutta jossa asunto ei ole vakuutena kutsutaan Ruotsissa nimellä täplån ja itse asuntolainaa nimellä båttenlån.

Ruotsissa asuntolaina käytäntö eroaa Suomesta myös siten että tuota båttenlånia lyhennetään hyvin vähän, jos ollenkaan. Ruotsissa yli sadan vuoden pituiset asuntolainat ovat arkipäivää. Tämä taas näkyy asuntojen hinnoissa. Ruotsissa velkaantuneisuus onkin Suomea huomattavasti korkeammalla tasolla. Tämä johtuu matalien korkojen ja pitkien asuntolainojen yhdistelmästä, jotka ovat saaneet asuntojen hinnat voimakkaaseen nousuun. Nykyisellä lyhennystahdilla keskimääräinen asuntolainan pituus on 140 vuotta. Asuntolainasopimukset ovat kuitenkin yleensä 30-50 vuotta, mutta pankit myöntävät niille lyhennysvapaata ja lainoja voi neuvotella uudestaan. (Riksbank, Swedish mortgage market and its role in the financial system 2014).



Kuva 2: Ruotsalaisten velkaantuneisuus

Yllä olevasta kuvasta selviää miten Ruotsissa velkaantuneisuus on lähtenyt 2000-luvun aikana voimakkaaseen kasvuun ja on tällä hetkellä 170 prosenttia kotitalouksien käytettävissä olevista tuloista. Ruotsissa otetaankin nyt käytäntö uusissa asuntolainoissa että niitä on lyhennettävä vähintään 50 prosenttiin asunnonarvosta. (FINANSINSPEKTIONEN 2015).



Kuva 3: Asuntojen hinnat Ruotsi

Yllä olevasta kuvasta näkyy Ruotsin asuntojen hintakehitys. Varsinkin Tukholmassa hinnat ovat olleet voimakkaassa nousussa. 2000-luvun aikana asuntojen keskimääräiset hinnat ovat kak-

sinkertaistuneet. Vuodesta 2010 asti voimassa ollut lainakatto ei ole onnistunut hillitsemään asuntojen hintojen nousua, päinvastoin hintojen nousu on ollut voimakkaimmalla 2010-luvulla. (Statistics Sweden 2015).

Lainakaton käyttöönotto ei ole ainakaan naapurimaassamme Ruotsissa onnistunut hillitsemään velkaantuneisuutta tai asuntojen hintojen nousua. Sen sijaan siellä suunnitellaan uutta sääntelyä ja lakimuutoksia tilanteen hillitsemiseksi. Näin ollen Ruotsin kokemukset eivät välttämättä tue lainakaton käyttöönottoa Suomessa. Suomessa lainanottaminen on jo valmiiksi terveemmällä pohjalla kuin Ruotsissa. Suomessa keskimääräinen asuntolainan lyhennysaika on noin 18 vuotta. (Finanssialan keskusliitto 2013).

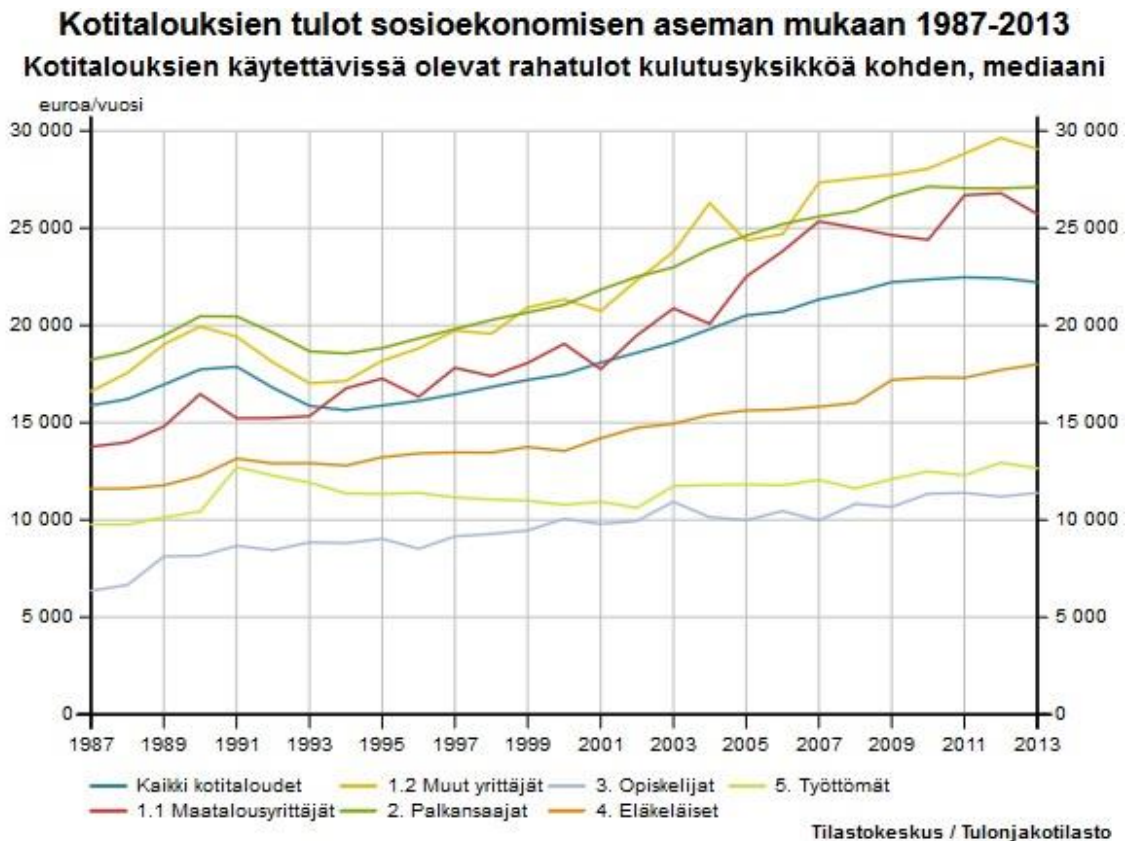
### 3.3 Lainakaton epäsuorat vaikutukset

Lainakatto on saanut vastustusta monelta eri taholta ja tavallisilta kansalaisilta. Lainakattoa vastustetaan, koska sillä pelätään olevan epäsuoria vaikutuksia asuntomarkkinoihin, joita Valtionvarainministeriö ei ole huomioinut lakia valmistellessaan. Huolenaiheita ovat muun muassa se että nuorilla asunnon hankkiminen venyy tarpeettoman pitkäksi. Sillä nuorilla, joilla ei ole varakkaita vanhempia tai muuta perittyä varallisuutta on hyvin vaikea säästää asunnon hankintaan tarvittavia pääomia esimerkiksi opiskeluiden ohella. Kun nuoret valmistuvat opiskeleluista ja saavat vakituiset työpaikat ja siirtyvät täysipäiväisesti työelämään olisi usealla heistä haaveena oman asunnon ostaminen. Varsinkin pääkaupunkiseudulla, jossa pienetkin asunnot maksavat useita satoja tuhansia euroja. Nuoret joutuvat tällaisissa tapauksissa asumaan vuokralla tarpeettoman pitkään ja säästämään vuokranmaksun ohella, vaikka he voisivat lyhentää asuntolainaa. Tämä taas johtaa siihen että vuokra-asuntojen kysynnän epäillään tulevan kasvamaan ja vaikuttamaan vuokrien nousuun entisestään. Nämä asiat ovat toisiaan ruokkivia, vaihtoehtoina nuorille jää asua vuokralla pidempään tai muuttamaan pääkaupunkiseudun laidalle, jossa asunnot ovat edullisempia. Silloin heillä olisi paremmat valmiudet säästää vuokranmaksun ohella, mutta todennäköisesti työmatkat pitenisivät ja liikkumisesta aiheutuisi lisäkustannuksia.

## Vuokra-asuntojen keskimääräiset vuokrat

	Aravahuoneistot	Vapaa-rahahoitettavat asunnot	Kaikki vuokra-asunnot
	€/m <sup>2</sup> /kk		
1990	3,91	4,33	4,14
2000	6,39	7,67	7,10
2001	6,64	7,99	7,42
2002	6,92	8,21	7,66
2003	7,16	8,50	7,94
2004	7,37	8,60	8,07
2005	7,54	8,81	8,27
2006	7,68	8,93	8,37
2007	7,96	9,35	8,72
2008	8,38	9,73	9,04
2009	8,93	10,07	9,48
2010	9,28	10,40	9,86
2011	9,90	11,54	10,79
2012	10,25	11,98	11,19
2013	10,64	12,43	11,61
2014	10,96	12,84	11,98
2015	11,21	13,30	12,34

Kuva 4: Vuokra-asuntojen keskimääräiset vuokrat 1990-2015



Kuva 5: Kotitalouksien tulot 1987-2013

Yllä olevista kuvista selviää vuokra-asuntojen hintojen nousu vuodesta 1990 lähtien sekä kotitalouksien keskimääräiset tulot vuosina 1987-2013. Kuvista voidaan todeta että keskimääräiset vuokrat ovat nousseet kovempaa tahtia kuin keskimääräiset tulot. Lainakatolla on mahdollisesti tätä vielä korostava vaikutus, koska kotitaloukset jotka asuvat vuokralla joutuvat maksamaan yhä korkeampia vuokria pidempään asuntolainaa varten tarvittavan suuremman omavaraosuuden vuoksi, samalla kun tulokehitys on maltillista (Tilastokeskus 2016).

#### 4 Haastattelut

Haastateltavaksi valikoitui toistakymmentä ensiasunnon ostajaa pääkaupunkiseudulta. Osa asunnon hankkijoista oli pariskuntia, joista toinen osapuoli oli ensiasunnon ostaja ja toisella on jo ollut omistusasunto ennestään. Jokaisessa haastattelussa oli kuitenkin kyseessä ainakin toiselle osapuolelle ensimmäinen asuntokauppa. Haastateltavat olivat ostamassa asuntoa Espoosta, Vantaalta tai Helsingistä. Osalla haastateltavista asuntokauppa tulee toteutumaan vasta seuraavan vuoden aikana jolloin lainakatto on jo voimassa, sen sijaan osa haastatteluihin osallistuneista ostivat asunnon jo haastatteluprosessin aikana.

Asunnonostajien lisäksi haastattelin kahden eri pääkaupunkiseudulla toimivan pankin edustajia. Pankit ja heidän edustajansa haluavat pysyä nimettöminä, joten heitä käsitellään nimillä

Pankki X ja Pankki Y. Haastateltavien tittelit olivat Pankki X:n tapauksessa Rahoituspäällikkö ja Pankki Y:ta edusti Konttorinjohtaja. Pankkien haastattelun ajatuksena oli tuoda hieman syvyyttä työhön ja saada myös pankkien näkemys lainakaton voimaantulosta.

Sekä asunnonostajien kuin pankkien haastattelut toteutettiin teemahaastatteluina. Teemahaastattelu ei etene tarkkojen valmiiksi aseteltujen kysymysten mukaan vaan seuraa tiettyä teemaa hieman väljemmin ja kysymykset tarkentuvat ja muokkaantuvat vastaajan asiantuntemuksen mukaan. Aiheet ja teemat ovat kuitenkin kaikille haastateltaville samoja. (Hirsjärvi, ym. 2013) Haastattelut toteutettiin joko kasvotusten tai puhelinhaastatteluina.

#### 4.1 Tutkimuksen tavoitteet

Tutkimuksen tavoitteena on selvittää miten tänä vuonna voimaan astuva lainakatto tulee vaikuttamaan ensiasunnon ostajiin erityisesti pääkaupunkiseudulla, jossa asuntojen hintataso on selvästi muuta maata korkeampi ja täten lainakaton vaikutukset voimakkaampia. Tutkimuksen tavoitteena on myös selvittää ovatko asunnonostajat tietoisia tulevasta lainsäädäntö muutoksesta ja siitä mistä he ovat saaneet tämän informaation tai miten se vaikuttaa heihin. Haastatteluiden tavoitteena on saada selville miten pankit suhtautuvat tällä hetkellä lainakattoon, joka ei ole vielä sitova vaan ainoastaan Finanssivalvonnan asettama suositus. Sekä siihen että miten pankit ovat varautuneet lainakaton voimaantumiseen ja miten he informoivat asiakkaitaan tulevasta muutoksesta.

#### 4.2 Asunnonostajien haastattelut

Haastatteluissa asunnonostajien osalta aloitin selvittämällä milloin he ovat ostamassa asuntoa ja miten ajankohtainen asunnonhankinta on. Tästä sain hieman pohjustusta ja taustatietoa sille kuinka hyvin asunnonhankintaa suunnittelevien voidaan olettaa perehtyneen asiaan ja onko lainakattolaki jo mahdollisesti voimassa kun asunto hankitaan. Haastatteluissa selvitettiin myös sitä miten he ovat säästäneet asuntoon tähän mennessä vai ovatko he edes säästäneet? Onko heillä ollut esimerkiksi ASP-tiliä, joka helpottaa ensiasunnon ostajan asemaa. Seuraavaksi selvitin miten tietoisia haastateltavat ovat siitä mikä on lainakatto? Sekä miten se heihin mahdollisesti vaikuttaa?

Haastattelut olivat kaksiosaisia alkupään kysymykset painottuivat siihen, miten haastateltavat ovat valmistautuneet asunnonhankintaan ja miten tietoisia he ovat asunnonhankinta prosessista. Haastattelun toisessa osassa tiedusteltiin miten pankeissa on suhtauduttu haastateltavien asunnonostoihin? Ja onko eri pankeissa erilaisia näkemyksiä samasta asiakkaasta? Suurin osa haastateltavista oli käynyt useammassa pankissa keskustelemassa asunnonostamisesta. Lisäksi selvitettiin millaisia vaateita pankeilla on ollut haastateltaville lainansaannin ehtona



ja ovatko he valmiita myöntämään lainaa enemmän kuin 90 prosenttia asunnon hankintahinnasta.

Haastatteluiden perusteella asunnonhankkijat voidaan jakaa karkeasti kahteen eri ryhmään aktiivisiin ja passiivisiin. Aktiiviset asunnonostajat kävivät keskustelemassa asunnon hankkimisesta useassa eri pankissa. Aktiiviset asunnonostajat olivat varautuneet asunnonhankintaan myös säästämisen osalta passiivisia asunnonostajia paremmin ja heistä selkeästi useammalla oli ASP-tili.

Haastateltavista moni oli herännyt liian myöhään ASP-tilin hankintaan. He kertoivat että siitä olisi ollut heille hyötyä, mutta on liian myöhäistä alkaa säästämään sinne varoja, kun asunnonhankinta on niin lähellä. He eivät tulisi täyttämään ASP-tilin ehtoja kahdeksan hyväksytyn talletuserän muodossa, joiden saavuttamiseen kuluu vähintään kaksi vuotta. Myös kuukausittainen säästösumma näin lyhyellä ajanjaksolla pitäisi olla merkittävän suuri.

Passiiviset asunnonostajat eivät olleet varautuneet asunnonostoon mitenkään erityisesti. He olivat löytäneet mieleisensä asunnon tai ajatelleet että voisivat olla kiinnostuneita oman asunnon ostamisesta. Sen jälkeen he olivat menneet pankkiin selvittämään minkälaista lainaa heidän tulotasollaan olisi mahdollista saada ja mitä se heiltä vaatisi. Kumpikaan ryhmä ei osoittautunut toista valveutuneemmaksi lainakaton suhteen. Haastateltavista suurin osa eivät olleet tietoisia siitä mikä lainakatto on. Haastateltavat kertoivat sen olevan terminä tuttu ja osa sekoitti sen pankkien myymään korkokattoon, eli tuotteeseen jolla voidaan suojautua mahdolliselta tulevalta korkotason nousulta.

Kaikki haastateltavat olivat siinä tilanteessa, että he ovat saaneet lainalupauksen pankista asunnon ostoa varten. Haastatteluissa kävi ilmi että pankit suhtautuvat eri tavalla samaan asiakkaaseen ja asiakkaan kannalta edullisinta lainatarjousta ei välttämättä saanut siitä pankista jossa on ollut asiakassuhde pitkään. Tämä voi johtua osin siitä että pankissa, jossa asiakassuhde on ollut pisimpään he ovat nähneet työkalujensa kautta asiakkaan maksukäyttäytymistä ja pystyvät sitä kautta näkemään paremmin asiakkaaseen liittyviä riskejä. Toinen vaihtoehto voi olla pankkien välinen kova kilpailu.

Haastateltavat kertoivat että asuntolainan hakeminen oli heillä ainoa kerta jolloin he olivat tähän mennessä kilpailuttaneet pankkeja. Tällöin pankin jossa ei ole vielä asiakkuutta kannattaa mahdollisesti tehdä hieman normaalia edullisempi tarjous, jotta he saisivat kokonaan uuden asiakkuuden tai mahdollisesti pariskunnan tapauksessa kaksi täysin uutta asiakkuutta. Haastateltavat kertoivat että pankeissa jossa heillä ei ole ollut aikaisemmin asiakkuutta oli vaatimuksena ollut palkkatulojen siirto ja muutenkin pankkiasioinnin keskittäminen siihen pankkiin, josta heille laina myönnettäisiin.

Haastatteluista selvisi se että pankit eivät käytännössä noudata 90 prosentin enimmäisluototusastetta. Suurin myönnetty luotto suhteessa ostettavaan kohteeseen oli erään haastateltavan asuntolaina Espoossa joka oli 108 prosenttia ostettavan kohteen arvosta. Pankki rahoitti lainarahalla asuntolainan järjestelypalkkiot, korkosuojauksen ja hieman remonttirahaa. Haastateltavalle oli kerrottu pankista että tämä on hyvin poikkeuksellista ja laina myönnetään hänen sukulaisensa pitkän ja hyvän asiakassuhteen vuoksi, joka toimi lainassa lisävakuuden antajana.

Haastateltavista suurin omarahoitusosuus oli 15 prosenttia hankittavan asunnon arvosta. Suurimalla osalla omia säästöjä oli parista tuhannesta eurosta noin kymmeneen prosenttiin hankittavan asunnon kauppahinnasta. Osalla haastateltavista siis lainakaton voimaantullessa pitäisi jatkaa vielä säästämistä vuokralla asumisen ohella tai etsiä halvempaa asuntoa esimerkiksi pääkaupunkiseudun kehyskunnista. Kehyskuntiin muuttamista ei kuitenkaan nähty houkuttelevana vaihtoehtona, lähes kaikilla haastateltavilla oli aika tarkkaan valikoitu alue mihin he olisivat valmiita muuttamaan. Tällöin vaihtoehtoiksi jää etsiä pienempi tai edullisempi asunto tai jatkaa säästämistä. Suurin osa haastateltavista koki mieluisimmaksi vaihtoehdoksi säästämisen jatkamisen tai esimerkiksi vanhemmiltaan rahan lainaamisen, jolloin heille voitaisiin myöntää laina jo aikaisemmin. Kaikilla haastateltavilla ei ollut tätä mahdollisuutta. Tällöin vaihtoehdoksi jää pidempään vuokralla asuminen ja säästäminen vuokranmaksun ohella.

#### 4.3 Haastattelun tulokset pankit

Työssä haastateltiin kahden eri pankin edustajia. Haastateltavat pankit ja pankkien edustajat haluavat esiintyä tässä työssä nimettöminä. Pankeista käytetään nimiä Pankki X ja Pankki Y. Mainittakoon että molemmat pankit toimivat pääkaupunkiseudulla ja pankkien edustajat olivat titteleiltään Pankki X:n tapauksessa Konttorinjohtaja ja Pankki Y:n Rahoituspäällikkö.

Pankkien edustajien haastatteluissa halusin selvittää miten he suhtautuvat voimassa olevaan 90 prosentin enimmäisluototusasteeseen, noudattavatko he Finanssivalvonnan suositusta? Halusin myös selvittää että miten pankit ovat varautuneet luotonantoon, kun laki astuu sitovana voimaan. Onko pankeilla kenties aikomusta kiertää lainsäädäntöä Ruotsin tapaan, jossa myönnetään kaksi erillistä lainaa, jolloin itse asuntolainan määrä ei nouse yli sallitun rajan asunnon arvosta. Haastatteluissa halusin myös saada selvitettyä pankkien näkemystä siitä tarvitaanko heidän mielestään sitovaa lainakattoa? Ja miten pankit arvioivat ja varmistavat asiakkaidensa maksukyvyyn tilanteissa, joissa velkarahoitusta käytetään paljon. Vaativatko pankit asiakkaalta lainan myöntämisen ehtona esimerkiksi erilaisten lisätuotteiden tai suojaustuotteiden käyttöä.

Pankki X:n edustaja kertoi haastattelussa, että hän ei pidä sitovaa lainakattoa tarpeellisena, eikä se hänen mielestään sovi Suomeen, jossa asuntolainat ja niiden määrät ovat tällä hetkellä järkevällä tasolla. Hän kertoi että he pääsääntöisesti noudattavat 90 prosentin enimmäisluototus astetta, mutta painotti että asiakkaiden tilanteet ovat aina yksilöllisiä ja niitä käsitellään yksilöllisesti. Esimerkkinä hän mainitsi että on tilanteita, missä on pankin ja asiakkaan etu rahoittaa asiakkaan asunnonhankinta täysin velkarahalla ja tämä tilanne ei aiheuta sen enempää riskejä pankille kuin asiakkaalle. Tällaisia tilanteita voivat olla että asiakas on säästänyt omarahoitussuutta pankin sijoitustuotteiden kautta. Sen sijaan että asiakas realisoisi esimerkiksi rahasto-osuuksia asuntoa rahoittaakseen, hän voisi pitää sijoitukset ennallaan joiden voidaan olettaa tuottavan enemmän kuin asiakas maksaa lainarahastaan korkoa ja rahasto-osuuksien myynnistä ei tule asiakkaalle veroseuraamuksia. Pankin etu tällaisessa tilanteessa on että asiakkaalla on nyt pankista sekä sijoituksia sekä lainaa, sen vaihtoehdon sijaan että asiakas olisi lunastanut säästönsä asuntoa rahoittaakseen ja pankissa ei olisi sijoituksia eikä lainaa ja asiakkaalle olisi tulossa vielä veroseuraamuksia.

Pankki X:n edustaja kertoi että heillä kyllä myönnetään Finanssivalvonnan suosituksesta huolimatta sadan prosentin rahoituksia maksukykyisille ja hyvälle asiakkaille. Myös yli sadan prosentin rahoituksia on ollut, joissa rahoitetaan asunnon hankinnan lisäksi esimerkiksi remonttikuluja tai varainsiirtoveroa. Ensiasunnon hankkijoiden kohdalla tämä ei ole niin yleistä, mutta kuitenkin mahdollista. Pankki X:n edustaja painotti että tällaisissa tapauksissa asiakkailla on poikkeuksellisen hyvä maksukyky, pitkä asiakashistoria ja vakuudet ovat yleensä kattavia, hän kuitenkin painotti että maksukyky on ehdottomasti tärkein arviointikriteeri, pelkillä kattavilla vakuuksilla ei vielä rahoitusta myönnetä.

Pankki Y:n edustajan mielestä lainakatto on ehdotuksena ihan järkevä ja että on hyvä että ihmisillä olisi omia säästöjä asunnon ostamiseen. Hän ei kuitenkaan pidä sitovaa lainakattoa tarpeellisena. Hänen näkemyksensä mukaan pankit itse ovat tarpeeksi päteviä arvioimaan asiakkaaseen liittyviä riskejä ja sitä kannattaako asiakasta rahoittaa. Pankki Y:ssä on toimintamallina sellainen että aina kun on kyse yli 90 prosenttisesta rahoituksesta, luottopäätös menee ylemmälle päättäjätasolle päätettäväksi. Esimerkiksi pankin toimihenkilö valmistelee lainaesityksen ja hän päättää että puoltaako lainaesitystä, mutta päätöksenteko jää esimiehelle. Haastattelussa hän painotti että toimintapa ei ole niin hierarkkinen kuin miltä se kuulostaa, vaan lainahakemuksia ja asiakkaan kokonaistilannetta käydään yhdessä läpi esimiehen ja toimihenkilön kanssa ja päätös on aina yksilöllinen.

Kysyttäessä siitä että aikovatko pankit mahdollisesti kiertää lainakattoa Ruotsin tapaan? Eli myöntää toisen vakuudettoman lainan täyttämään asiakkaan oma rahoitusosuuden puutetta. Kummankaan pankin edustaja ei pitänyt sitä täysin mahdottomana ja mainitsi että se voisi

olla mahdollista erilaisissa väliaikaisratkaisuihin, kuten asunnonvaihtotilanteissa. Ensiasunnon ostajien kohdalla molemmat kuitenkin pelkäsivät sitä, että asunnonhankintaa suunnittelevat ottaisivat itse toisesta pankista tai rahalaitoksesta mahdollisesti kulutusluottoja paikatakseen oman säästöosuuden puutetta. Tällaisen toiminnan he näkivät ongelmallisena, koska se nostaa pankkien ja asiakkaan riskejä ja on asunnonostajalle selvästi kalliimpaa kuin pankista saatava asuntolaina, mikä heikentää asiakkaiden maksukykyä juuri silloin kun lainaa on kaikista eniten ja he ovat juuri muuttaneet uuteen asuntoon, jolloin voidaan olettaa olevan muutenkin keskimääräistä enemmän kuluja.

Kysyttäessä että asettavatko pankit ehtoja lainanmyöntämiselle silloin kun kyseessä on tilanne, jossa velkarahoitusta käytetään paljon tai vakuudet eivät ole kattavia?

Pankki X:n edustaja kertoi että heidän toimintatapaansa kuuluu käydä jokaisen asuntolainaneuvottelun kohdalla asiakkaan kokonaistilanne läpi. He eivät siis myönnä vain asuntolainaa vaan kartoittavat asiakkaan taloudellisen kokonaistilanteen. Tähän kartoitukseen kuuluu se että selvitetään miten asiakas säästää tällä hetkellä? Miten hän on vakuuttanut itsensä ja omaisuutensa? Millaisista lainanhoitokuluista hän kokee selviävänsä? Sekä miten hän on varautunut korkojen nousuun? Pankki X:n edustaja kertoi että usein nämä asiat eivät ole asiakkaille ollenkaan tuttuja ja niitä havainnollistetaan esimerkkien avulla lainakeskustelun yhteydessä. Hänen mukaansa kyse on nykyisin kokonaisuudesta, eikä vain lainasta. Hän lisää myös että he tekevät asiakkaalle niin sanotun stressitestin, jossa lasketaan asiakkaan kykyä selvitä lainanhoito kuluista silloin kun asuntolainan korot nousevat kuuteen prosenttiin.

Pankki Y:n edustaja kertoi että he pyrkivät tuomaan säästämisen tärkeyden esille jokaisessa asiakastapaamisessa, oli sitten kyse asuntolainasta tai mistä tahansa muusta pankkiasioinnista. Hänen mukaansa säästämisen merkitys on korostunut viime aikoina, kun eläkkeitä leikataan, ihmiset elävät pitempään, haluavat matkustella ja elää aktiivista elämää vielä eläkkeelle jäätyään. Hän kertoi että heillä on tapana laskea miten paljon asiakas voisi saada säästöön varallisuutta, jos hän aloittaisi säännöllisen säästämisen lainanlyhentämisen yhteydessä.

Pankki Y:n edustaja kertoi että he ovat myös jättäneet rahoittamatta asiakkaita, jotka ovat kertoneet että he eivät pysty tai halua alkaa säästää lainanlyhentämisen yhteydessä. Hänen mielestään silloin maksukyky on yksinkertaisesti liian tiukassa, jos nykyisellä korkotasolla ei pysty saamaan mitään säästöön lainanlyhentämisen yhteydessä. Voidaan ajatella että tulevaisuudessa kun korkotaso tulee nousemaan asiakas joutuu maksuvaikeuksiin. Tällaisissa tapauksissa voidaan kuitenkin keskustella esimerkiksi halvemman asunnon hankinnasta, asuntolainan korkosuojaamisesta tai työttömyyden varalta itsensä vakuuttamiselta.

Kysyttäessä pankeilta siitä miten he ovat varautuneet lainakaton voimaantumiseen ja miten he ovat siitä viestineet asiakkailleen? Molempien pankkien edustajat kertoivat että heillä ei ole vielä ollut mitään ulkoista viestintää asiakkaiden suuntaan aiheesta, vaan siitä on keskusteltu

pankkien henkilökunnan kanssa. Henkilökunta viestii asiakkailleen aina tapauskohtaisesti, jos sille on tarvetta. Asiakkaat jotka ovat hankkimassa asuntoa heinäkuun 2016 jälkeen jolloin lainakatto on voimassa, otetaan lainakatto huomioon heti lainakeskustelussa. Pankki X:n edustaja kertoi myös että heidän tekemänsä lainalupaukset ovat aina kuukauden kerrallaan voimassa, mikäli asunnonostajan taloudessa ei tapahdu muutoksia tai vastaavasti pankin lainanmyöntökriteereissä voidaan lainalupausta jatkaa. Nyt tilanne on kuitenkin se että jos asiakas on saanut vaikka lainalupauksen 95 prosentin rahoitukselle ja asuntokauppa toteutuu vasta lainakaton voimaantulon jälkeen. Ei lainaa voida myöntää vaan se pitää neuvotella uudestaan uuden lainsäädännön vuoksi.

Molempien pankkien edustajat olivat kyllä sitä mieltä että kun lainakaton voimaantulo on lähempänä, he kokoavat aiheesta tietopaketin verkkosivuilleen ja todennäköisesti käsittelevät aihetta blogikirjoituksen muodossa. Molemmilla pankeilla on säännöllisesti ilmestyvä blogi, blogissa käsitellään erilaisia talouteen liittyviä ajankohtaisia aiheita

## 5 Yhteenveto

Lainakatto astuu voimaan pankkeja sitovana lainsäädäntönä 1.7.2016. Laki korvaa 2010 vuodesta voimassa olleen Finanssivalvonnan antaman suosituksen pankeille asuntolainojen 90 prosentin maksimi luototusasteelle.

Yhteenvetona voidaan todeta että lainakatto ei saanut kummassakaan haastateltavien ryhmässä positiivista vastaanottoa. Niin pankkien edustajat kuin asunnon hankintaa suunnittelevat olivat sitä mieltä että lainakattoa sitovana lakina ei tarvita. Pankkien edustajat eivät uskoneet lainakaton voimaantulolla olevan toivottuja vaikutuksia asuntojen hintakehitykseen tai siihen että lainsäädäntö pienentäisi pankkien riskejä asuntolaina asiakkaidensa kohdalla. Molempien pankkien edustajat olivat sitä mieltä että heillä on riskinhallinta täysin riittävällä tasolla jo tällä hetkellä.

Ruotsista saadut kokemukset pankkeja sitovasta lainakatosta eivät tue lain käyttöönottoa Suomessa. Lainakaton voimaantulo ei ole onnistunut hillitsemään Ruotsissa tapahtuvaa voimakasta asuntojen hintojen nousua ja velkaantuneisuuden kasvua. Ruotsalaiset pankit ovatkin kiertäneet lakia ja se ei ole auttanut asuntojen hintojen nousun hidastumiseen, sen sijaan se on vain heikentänyt asuntovelallisten asemaa. Asuntoa ostavat joutuvat ottamaan kaksi erillistä lainaa asunnon hankintaa varten, joista toinen on huomattavasti itse asuntolainaa kallempi ja asuntojen hinnat ovat samalla jatkaneet nousuaan. Ruotsissa haetaankin nyt uusia vaihtoehtoja lainakaton korvaamiseksi lainsäädännöllä, joka toimisi lainakattoa paremmin asuntojen hintojen nousun ja velkaantuneisuuden ehkäisemiseksi.

Asunnon hankintaa suunnittelevien haastatteluissa selvisi että suurelle osalle lainakaton voimaan tulo tarkoittaa pidempään vuokralla asumista. Lainakatto tulee siis lisäämään entisestään pienien vuokra-asuntojen kysyntää, joiden keskivuokrat ovat olleet jo pitkän aikaa voimakkaassa nousussa. Tämä on yksi lainakaton haittapuolista, jota Finanssivalvonta ja lainakattoa puoltava Suomen pankki eivät ole ottaneet huomioon. Vuokrien nousu vaikuttaa eniten pienituloisiin, joilla ei ole aikomustakaan hankkia omaa asuntoa. Haastateltavista suurin osa oli sitä mieltä että kun lainakatto astuu voimaan, helpoin tapa on rahoittaa asunnon hankinta on ASP-tili säästämisen kautta myönnettävä ASP-laina. Kun lainakatto astuu voimaan pankkien tulisi tiedottaa hyvissä ajoin nuorille ASP-tilin hyödyistä ja siitä että nykyisin ei enää voida myöntää lainaa asunnon hankintaan ilman omarahoitusosuutta. ASP-tilin ehtojen löysentämistä suunnitellaan siten että omaan asuntoon säästämisen voisi aloittaa jo 15-vuotiaana. Tämä on positiivinen asia sillä haastateltavat yksimielisesti toivoivat että olisivat aloittaneet nuorempaan asuntosäästämisen. On tärkeää että jatkossa koulutetaan nuoria asunnonhankinta prosessista hyvissä ajoin etteivät nuoret ajaudu eriarvoiseen asemaan ensimmäistä omistusasuntoa hankkiessaan.

## Lähteet

### Kirjalliset lähteet

Ala-Nissilä, O. 2011. Ulos finanssikriisistä. Keuruu: KHT media Oy. Viitattu 1.11.2015

Hirsjärvi, S.; Remes, P. & Sajavaara, P. 2013. Tutki ja kirjoita. Helsinki: Tammi. Viitattu 27.11.2015

### Sähköiset lähteet:

Euroopan komission maaportti 10.2013. Viitattu 04.11.2014

[http://ec.europa.eu/economy\\_finance/publications/country\\_focus/2013/pdf/cf\\_vol10\\_issue\\_6\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/country_focus/2013/pdf/cf_vol10_issue_6_en.pdf)

kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014. Viitattu 07.10.2014

<http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/>

Finansinspektionen 2015. Viitattu 31.10.2015

<http://www.fi.se/Folder-EN/Startpage/Press/Press-releases/Listan/Amortisation-requirement-for-new-mortgages/>

Finanssialan keskusliitto 2015. Viitattu 27.11.2015

[http://www.fkl.fi/kannanotot/kysymyksia\\_ja\\_vastauksia/Dokumentit/FKn\\_esitys\\_lainakatoksi\\_QA.pdf](http://www.fkl.fi/kannanotot/kysymyksia_ja_vastauksia/Dokumentit/FKn_esitys_lainakatoksi_QA.pdf)

Finanssialan keskusliitto 2015. Viitattu 1.11.2015

[http://www.fkl.fi/materiaalipankki/julkaisut/Julkaisut/Saastaminen\\_luotonkaytto\\_ja\\_maksutavat\\_2013.pdf](http://www.fkl.fi/materiaalipankki/julkaisut/Julkaisut/Saastaminen_luotonkaytto_ja_maksutavat_2013.pdf)

Nordea Pankki Suomi Oyj 2014. Viitattu 15.11.2014

<http://www.nordea.fi/Henkil%C3%B6asiakkaat/Lainat/Asumisen+rahoitus/ASP-laina/868872.html?bb=2&searchPhrase=asp>

Riksbank, Swedish mortgage market and its role in the financial system 2014. Viitattu 1.11.2015

[http://www.riksbank.se/Documents/Rapporter/Riksbanksstudie/2014/rap\\_riksbanksstudie\\_140411\\_eng.pdf](http://www.riksbank.se/Documents/Rapporter/Riksbanksstudie/2014/rap_riksbanksstudie_140411_eng.pdf)

Statistics Sweden 2015. Viitattu 31.10.2015

[http://www.scb.se/en\\_/Finding-statistics/Statistics-by-subject-area/Housing-construction-and-building/Real-estate-prices-and-registrations-of-title/Real-estate-prices-and-registrations-of-title/Aktuell-Pong/10964/Behallare-for-Press/394668/](http://www.scb.se/en_/Finding-statistics/Statistics-by-subject-area/Housing-construction-and-building/Real-estate-prices-and-registrations-of-title/Real-estate-prices-and-registrations-of-title/Aktuell-Pong/10964/Behallare-for-Press/394668/)

Suomen Pankki, Rahoitusraportti 2013. Viitattu 31.10.2015

<http://www.suomenpankki.fi/pdf/172697.pdf>

Taloussanomat 23.05.2013. Viitattu 04.11.2014

<http://www.taloussanomat.fi/rahoitus/2013/05/23/jattivelkaisia-yha-enemman-kuulutko-riskiryhmaan/20137323/12>

Tilastokeskus kansantalouden tilinpito 11.7.2014. Viitattu 04.11.2014

<http://www.findikaattori.fi/fi/28>

Tilastokeskus tulonjakotilasto 2.4.2015. Viitattu 21.3.2016

<http://www.findikaattori.fi/fi/60>

Verohallinto 2014. Viitattu 10.11.2014

[http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon\\_osto/Asuntolainan\\_korkovahennys](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Asuntolainan_korkovahennys)

## Kuvat

Kuva 1: Kotitalouksien velkaantuneisuus vuosina 1975-2013 .....	9
Kuva 2: Ruotsalaisten velkaantuneisuus .....	12
Kuva 3: Asuntojen hinnat Ruotsi .....	12
Kuva 4: Vuokra-asuntojen keskimääräiset vuokrat 1990-2015 .....	14
Kuva 5: Kotitalouksien tulot 1987-2013 .....	15